

Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	Palazzo Balbi, Dorsoduro, 3901 - Venezia
Codice Fiscale	03298360268
Numero Rea	VE - 333066
P.I.	03298360268
Capitale Sociale Euro	25.500 i.v.
Forma giuridica	Srl
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Regione Veneto
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Regione Veneto
Paese della capogruppo	Italia

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.025.673	833.301
II - Immobilizzazioni materiali	6.223.768	6.473.220
Totale immobilizzazioni (B)	7.249.441	7.306.521
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	77.810	78.813
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	652.389	269.883
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.021	3.021
Totale crediti	655.410	272.904
IV - Disponibilità liquide	1.457.037	1.564.707
Totale attivo circolante (C)	2.190.257	1.916.424
D) Ratei e risconti	4.038	5.327
Totale attivo	9.443.736	9.228.272
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.500	25.500
IV - Riserva legale	5.100	5.100
VI - Altre riserve	8.817.888	8.817.888
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	118.565	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	136.644	118.565
Totale patrimonio netto	9.103.697	8.967.053
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	118.305	98.731
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.468	161.917
Totale debiti	220.468	161.917
E) Ratei e risconti	1.266	571
Totale passivo	9.443.736	9.228.272

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	935.248	848.216
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	361.719	680.198
altri	3.595	9.940
Totale altri ricavi e proventi	365.314	690.138
Totale valore della produzione	1.300.562	1.538.354
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.460	33.529
7) per servizi	198.856	236.004
8) per godimento di beni di terzi	13.350	24.095
9) per il personale		
a) salari e stipendi	292.000	309.928
b) oneri sociali	93.335	99.089
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	22.803	23.450
c) trattamento di fine rapporto	22.803	23.450
Totale costi per il personale	408.138	432.467
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	443.220	601.594
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	191.078	346.353
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	252.142	255.241
Totale ammortamenti e svalutazioni	443.220	601.594
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.002	(12.561)
14) oneri diversi di gestione	71.634	97.558
Totale costi della produzione	1.153.660	1.412.686
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	146.902	125.668
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.046	9.943
Totale proventi diversi dai precedenti	7.046	9.943
Totale altri proventi finanziari	7.046	9.943
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	7.046	9.943
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	153.948	135.611
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	17.304	17.046
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	17.304	17.046
21) Utile (perdita) dell'esercizio	136.644	118.565

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Criteria di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dai principi contabili elaborati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo italiano di contabilità.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata non essendo stati superati i limiti previsti.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è redatto in unità di euro. Nella redazione non si sono realizzate differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in euro da iscrivere ad apposita riserva di patrimonio netto. In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Informazioni generali

La società è stata costituita in data 23 luglio 1997 con atto di rep. 94554 fascicolo 28035 Notaio Manavello di Treviso e svolge, in conformità allo statuto sociale, le attività di locazione di immobili di proprietà e la gestione di immobili di terzi.

Dal 19 ottobre 2008 la società ha in affidamento la gestione integrata dei servizi afferenti il complesso monumentale di Villa Contarini di Piazzola sul Brenta (PD) di proprietà della Regione Veneto, come da convenzione allegata alla delibera della Giunta Regionale n. 1912 del 08 luglio 2008 rinnovata con la delibera della Giunta Regionale n. 1610 dell'11 ottobre 2011.

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Socio Unico Regione Veneto, con sede in Venezia Dorsoduro, 3901, codice fiscale 80007580279.

Per il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo rendiconto consuntivo della Regione Veneto si rinvia all'allegato A della presente Nota Integrativa.

1 - Criteri di valutazione (art. 2427 co. 1 n. 1)

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo. Inoltre:

- non sono intervenute speciali ragioni che rendessero necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 co. 5 e all'art. 2423-bis co. 2 del Codice Civile;
- le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo vengono esplicitate con dettagliata analisi della composizione.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare, i criteri adottati sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti. Le aliquote applicate sono state le seguenti:

- migliorie su beni di terzi: l'ammortamento è stato effettuato utilizzando il minor periodo tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della concessione.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione, ed esposte nell'attivo di bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento, salvo quanto oltre precisato in merito alla rivalutazioni. Gli ammortamenti sono stati conteggiati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 2426 co. 1 del Codice Civile, riducendo del 50% l'aliquota d'ammortamento delle immobilizzazioni materiali nel primo esercizio di utilizzo.

Le aliquote applicate sono state le seguenti:

- fabbricati: 3%;
- costruzioni leggere: 10%;

- mobili e arredi: 12%;
- autocarri: 25%;
- impianti: 15%;
- attrezzature industriali e commerciali: 15%;
- macchinari operatori: 9%;
- impianti di allarme: 30%.

Rimanenze

Le rimanenze sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono state valutate applicando il metodo FIFO, mentre le merci applicando il metodo del costo specifico.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Fondo trattamento fine rapporto lavoro subordinato

Il Fondo TFR accoglie le indennità maturate a favore dei dipendenti determinate in conformità dell'art. 2120 del Codice Civile e dei contratti nazionali integrativi in vigore alla data di bilancio per le singole fattispecie e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

Sono valutati al valore nominale. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo che nella data di sopravvenienza.

Ratei e risconti

Sono qui iscritte le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo; i risconti attivi sono relativi a costi manifestatisi nell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri mentre i ratei passivi si riferiscono a costi di competenza dell'esercizio aventi manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Imposte sul reddito e debiti tributari

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio. I debiti sono stati esposti al netto degli acconti versati.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	1.755.827	1.755.827
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(922.526)	(922.526)
Valore di bilancio	-	833.301	833.301
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	38.000	345.450	383.450
Ammortamento dell'esercizio	-	(191.078)	(191.078)
Totale variazioni	38.000	154.372	192.372
Valore di fine esercizio			
Costo	38.000	2.101.277	2.139.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(1.113.604)	(1.113.604)
Valore di bilancio	38.000	987.673	1.025.673

Nell'esercizio i beni immateriali non sono stati oggetto di rivalutazioni o svalutazioni.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" comprende i costi per lavori su beni di terzi che vengono ammortizzati nel periodo più breve tra quello in cui le migliorie stesse possono essere utilizzate e quello di durata residua dei rispettivi contratti.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	8.905.765	55.984	111.522	89.574	10.488	9.173.333
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.498.881)	(28.329)	(107.146)	(65.757)	-	(2.700.113)
Valore di bilancio	6.406.884	27.655	4.376	23.817	10.488	6.473.220
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.590	1.100	-	2.690
Ammortamento dell'esercizio	(236.780)	(3.973)	(1.558)	(9.831)	-	(252.142)
Totale variazioni	(236.780)	(3.973)	32	(8.731)	-	(249.452)
Valore di fine esercizio						
Costo	8.905.765	55.984	113.112	90.674	10.488	9.176.023
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.735.661)	(32.302)	(108.704)	(75.588)	-	(2.952.255)
Valore di bilancio	6.170.104	23.682	4.408	15.086	10.488	6.223.768

Nell'esercizio i beni materiali non sono stati oggetto di rivalutazioni né di svalutazioni.
In merito alla voce "Terreni e Fabbricati" si precisa che è stato scorporato dal valore del fabbricato il valore del relativo sedime per l'importo di euro 1.025.661.

Attivo circolante

I prospetti a seguire indicano le variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e passivo nel corso dell'esercizio corrente.

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	78.813	(1.003)	77.810
Totale rimanenze	78.813	(1.003)	77.810

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	137.424	334.455	471.879	471.879	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	128.840	41.745	170.585	-	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.640	6.306	12.946	9.925	3.021	3.021
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	272.904	382.506	655.410	481.804	3.021	3.021

Non sussistono crediti la cui durata residua sia superiore ai cinque anni (ex art. 2427 co. 1 n. 6) a eccezione dell'importo riferito alle cauzioni di varie utenze per l'importo di euro 3.021.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.562.160	(107.429)	1.454.731
Denaro e altri valori in cassa	2.547	(241)	2.306
Totale disponibilità liquide	1.564.707	(107.670)	1.457.037

Ratei e risconti attivi

I risconti si riferiscono principalmente ad assicurazioni e servizi di competenza dell'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	5.327	(1.289)	4.038
Totale ratei e risconti attivi	5.327	(1.289)	4.038

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei seguenti prospetti vengono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto nonché le altre informazioni richieste dall'art. 2427 co. 1 n. 7-bis):

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	25.500	-	-		25.500
Riserva legale	5.100	-	-		5.100
Altre riserve					
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888	-	-		8.817.888
Varie altre riserve	-	-	-		0
Totale altre riserve	8.817.888	-	-		8.817.888
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	118.565		118.565
Utile (perdita) dell'esercizio	118.565	(118.565)	-	136.644	136.644
Totale patrimonio netto	8.967.053	(118.565)	118.565	136.644	9.103.697

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	25.500	Conferimento iniziale		-	-
Riserva legale	5.100	Acca.to utili	a, b	5.100	-
Altre riserve					
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888		a, b	8.817.888	38.433
Varie altre riserve	0			0	5.094
Totale altre riserve	8.817.888			8.817.888	43.527
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-		a, b, c	-	-
Utili portati a nuovo	118.565			118.565	501.066
Totale	8.967.053			8.941.553	-
Quota non distribuibile				8.822.988	
Residua quota distribuibile				118.565	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	98.731
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.574

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Totale variazioni	19.574
Valore di fine esercizio	118.305

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	33.358	55.239	88.597	88.597	0	0
Debiti tributari	32.770	(9.148)	23.622	23.622	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	31.282	(120)	31.162	31.162	0	0
Altri debiti	64.507	12.580	77.087	77.087	0	0
Totale debiti	161.917	58.551	220.468	220.468	0	0

Non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni. Gli altri debiti si riferiscono principalmente a debiti verso dipendenti.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I ricavi conseguiti derivano dalla locazione del Palazzo Torres Rossini in Venezia e dalla gestione della Villa Contarini in Piazzola sul Brenta. Non si ritiene invece significativa la ripartizione dei ricavi delle prestazioni secondo aree geografiche.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione Palazzo Torres-Rossini	596.919
Gestione Villa Contarini	338.329
Totale	935.248

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Si precisa che:

- non sussistono le condizioni di cui all'art. 2427 co.1 n. 5, n. 6-bis, n. 6-ter, n. 7, n. 8, n. 9, n. 11, n. 12, n. 13, n. 17, n. 18, n. 19, n. 19-bis, n. 20, n. 21, n. 22, n. 22-bis e n. 22-ter del Codice Civile nonché all'art. 2428 co. 3 n. 3 e n. 4 e l'art. 2427-bis co. 1 n. 1 del Codice Civile;
- nei primi mesi dell'esercizio 2017 non è intervenuto alcun fatto di rilievo tale da influenzare la veridicità delle poste evidenziate nel bilancio in esame;
- la società non ha sostenuto oneri finanziari il cui ammontare sia stato imputato nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale;
- nell'esercizio l'organico medio impiegato è stato di 10 unità;
- l'organo amministrativo della società si compone di un Amministratore Unico, il cui costo di competenza dell'esercizio è pari a euro 22.500;
- la società non è dotata di alcun organo di controllo, non sussistendo le condizioni di cui all'art. 2477 del Codice Civile.

L'Amministratore Unico

dr Maurizio Moffa